

Eigenbetrieb Stadtbau
Sachbearbeiter(in): Hauser, Peter, Betriebsleiter
27.05.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (öffentlich)	30.06.2021
Gemeinderat (öffentlich)	14.07.2021

Jahresabschluss 2020 des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil mit Lagebericht

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.03.2006 beschlossen, für die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs Stadtbau, beginnend mit dem Abschlussjahr 2005, keine freiwillige Prüfung nach Handelsrecht mehr durchzuführen.

2. Das Rechnungsprüfungsamt hat den Jahresabschluss 2020 geprüft und den Schlussbericht vorgelegt. Es wird empfohlen, die Jahresrechnung 2020 festzustellen und die vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

3. Beschlussantrag:

3.1 Feststellung des Jahresabschlusses 2020 wie folgt:

3.1.1 Bilanzsumme: 18.472.168,21 €

3.1.1.1 davon entfallen auf der Aktivseite auf

- Anlagevermögen 18.000.690,78 €
- Umlaufvermögen 471.477,43 €

3.1.1.2 davon entfallen auf der Passivseite auf

- Eigenkapital 5.951.180,69 €
- Rückstellungen 35.460,00 €
- Verbindlichkeiten 12.074.990,23 €
- Rechnungsabgrenzungsposten 410.537,29 €

3.1.2 Jahresüberschuss 2020 93.359,86 €

3.1.2.1 Summe der Erträge 1.606.544,47 €

3.1.2.2 Summe der Aufwendungen 1.513.184,61 €

3.1.3 Bilanzgewinn

- Jahresüberschuss 2020 93.359,86 €
 - Gewinnvortrag aus Vorjahr 207.820,83 €
- 301.180,69 €

3.2 Verwendung des Bilanzgewinns

3.2.1 Einstellung in Gewinnrücklage 100.000,00 €

3.2.2 Vortrag auf neue Rechnung 201.180,69 €

3.3 Der Jahresabschluss 2020 mit Lagebericht wird anerkannt.

3.4 Schlussbericht des Städt. Rechnungsprüfungsamtes

Der Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes zur örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Entlastung der Betriebsleitung

Der Betriebsleitung wird Entlastung erteilt.

4. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des KSV für die Vorberatung ergibt sich aus § 7 Abs. 1 der Betriebssatzung sowie aus § 6 Abs. 1 Ziffer 1.10 und Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 der Hauptsatzung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderats für die Beschlussfassung/Feststellung des Jahresabschlusses ergibt sich aus § 8 Ziffer 16 bis 18 der Betriebssatzung.

Anlage:

Anlage 1 - Jahresabschluss Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil 2020



JAHRESABSCHLUSS 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Hinweise	1
2. Lagebericht	2
3. Bilanz zum 31. Dezember 2020	5
4. Gewinn- und Verlustrechnung 2020	7
5. Anhang	9
6. Inventar zum 31. Dezember 2020	21
7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	39

1. Allgemeine Hinweise

1.1 Wirtschaftsjahr – Jahresabschluss

Das Wirtschaftsjahr für den EB Stadtbau entspricht dem Haushaltsjahr für die Stadt. Von der Möglichkeit, ein abweichendes Wirtschaftsjahr zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Für jedes Wirtschaftsjahr ist vor dessen Beginn ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Der vom Gemeinderat festgestellte Wirtschaftsplan ist dem Regierungspräsidium Freiburg als Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Er soll spätestens einen Monat vor Beginn des Wirtschaftsjahres vorliegen.

Nach Vorberatung im Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (Betriebsausschuss) am 05.02.2020 wurde der Wirtschaftsplan 2020 am 19.02.2020 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Bestätigung der Gesetzesmäßigkeit und die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen erfolgten mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 28.04.2020.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen (§ 16 Abs. 2 Eigenbetriebsgesetz – EigBG).

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und Teile des Anhangs wurden von der WTS-Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH im Auftrag des EB Stadtbau fristgerecht erarbeitet.

1.2 Abwicklung der Kassengeschäfte

Die Kassengeschäfte des EB Stadtbau werden durch eine selbstständige Sonderkasse abgewickelt.

1.3 Erfolgsübersicht

Da der EB Stadtbau im Jahr 2020 nicht mehrere selbstständige Betriebszweige hatte, ist die Aufstellung einer Erfolgsübersicht nach § 9 Abs. 3 Eigenbetriebsverordnung EigBVO (Formblatt 5) nicht erforderlich.

1.4 Betriebssatzung

Die Betriebssatzung vom 09.06.1993, geändert durch Satzungen vom 15.12.1993, 28.09.1994, 19.07.1995, 26.06.1996, 22.10.1997, 15.11.2000, 15.09.2004, 28.06.2006 und 15.02.2012 wurde 2020 nicht geändert.

1.5 Zielsetzung/Aufgaben

Der EB Stadtbau ist ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Stadt Rottweil, das die Zielsetzung verfolgt,

- vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
- die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen, und
- städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen (§ 2 Nr. 1 Betriebssatzung).

Dem EB Stadtbau wurden außerdem Aufgaben nach dem geltenden Geschäftsverteilungsplan der Stadt im Bereich „Liegenschaften“ und „Gebäudewirtschaft“ übertragen. Diese Aufgaben werden als Auftragsangelegenheit für die Stadt erledigt. Die finanzielle Abwicklung erfolgt über den städtischen Haushalt.

2. Lagebericht

2.1 Hausverwaltung

In 2020 ist keine generelle Anpassung der Mietwerte erfolgt, da die Laufzeit der Mietwerttabelle 2019/2021 erst 2021 endete. Bei einigen Wohnungen wurden z. B. bei Mieterwechseln die Mietwerte der aktuellen Mietwerttabelle angepasst.

Die im Laufe des Jahres 2019 vorgenommene Neuvermietung des fertiggestellten Objekts Birkenweg 4 und die 2019 im Gesamtbestand vorgenommene Anpassung der Mieten an die neue Mietwerttabelle 2019/2021 wirkten sich 2020 ganzjährig und mit einer entsprechenden Steigerung aus. Ebenso die Wiedervermietung der gewerblichen Mieteinheit im Gebäude Hohlegrabengasse 5 zum 01.08.2020.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung liegen mit rd. 23.900,--€ nochmals über dem Niveau der Vorjahre (2019: 24.300,--€; 2018: 15.400,--€; 2017: 8.500,--€; 2016: 9.000,--€). Ursache ist vorgenannter Leerstand der Gewerbeinheit „Hohlegrabengasse 5“. Eine Wiedervermietung erfolgte zum 01.08.2020. Außerdem vorübergehende, sanierungsbedingte Leerstände einer etwas größeren Anzahl von Wohnungen in 2020.

Die Fluktuationsrate hat sich in 2020 deutlich auf 7,2 % reduziert. Sie liegt jetzt unter dem Landesdurchschnitt bei vergleichbaren Wohnungsunternehmen (7,4 %). Ein Vergleich mit Vorjahren ist nicht möglich, da sich die Corona-Pandemie vermutlich entsprechend ausgewirkt hat (2020: 20 Wohnungswechsel; 2019: 31; 2018: 28; 2017:17; 2016: 32). Dauerhafte Leerstände aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht zu verzeichnen. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei 73 (=Familien) und fällt derzeit etwas (2019: 117; 2018: 140; 2017: 148; 2016: 113; 2015: 93).

Die Mietrückstände (Forderungen aus Vermietung) liegen im Niveau der Vorjahre rd. 12.900,--€ (2019: rd. 20.900,--€; 2018: rd. 10.900,--€; 2017: rd. 5.700,-- €; 2016: rd. 7.00,--€). Dies entspricht einer Rückstandsquote von 0,8 % (Betriebsvergleich 2019 Mittelwert: 0,7%).

2.2 Bauunterhaltung/Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

In 2020 waren für diesen Zweck 350.000,-- € im Erfolgsplan eingestellt.

Für Instandhaltungen wurde ein vergleichsweise hoher Betrag in Höhe von rd. 356.000,-- € ausgegeben. Weitere rd. 71.000,-- € sind angefallen, wurden jedoch aktiviert, weil bei den jeweiligen Maßnahmen ein bestimmter Umfang überschritten wurde bzw. weil mehrere Gewerke parallel abgewickelt wurden (betrifft mehrere Gebäude im Bereich „Omsdorfer Hang“). Im Bereich „Hochwaldstraße“ wurden 4 Mehrfamilienwohnhäuser an das ENRW-BHKW „Birkenweg 4“ angeschlossen. Teilweise wurden die Wohnungen von Einzelöfen auf Zentralheizung mit Heizkörpern umgebaut. Mittlerweile werden 75 % aller Stadtbau-Wohnungen mit Wärme aus Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen der ENRW versorgt.

In 2020 wurden somit rd. 427.000,--€ für Instandhaltung/Modernisierung/Sanierung aufgewendet.

Die Stadtentwicklungsmaßnahme „Soziale Stadt SSP-Omsdorfer Hang“ ist abgeschlossen. In 2020 wurden noch Baumängel beseitigt und Gewährleistungsansprüche abgewickelt, sowie Architekten- und Ingenieurhonorare abgerechnet. Die Schlussabrechnung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.11.2020 beraten und beschlossen. Das Ergebnis war punktgenau und die Stadtentwicklungsmaßnahme war ein voller Erfolg, die das Quartier „Omsdorfer Hang“ sehr positiv beeinflusst und die Wohnqualität und Akzeptanz des Quartiers erheblich gesteigert hat.

Der Schlussbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 21.04.2021 liegt mittlerweile vor und die Sanierungssatzung konnte aufgehoben werden.

Der Arbeitskreis „Soziale Stadt – Omsdorfer Hang“ konnte 2020 Corona-bedingt leider nicht im gewohnten Umfang weitergeführt werden. Erstmals fand in 2020 leider auch kein Straßenfest statt.

2.3 Neubaumaßnahmen

Bereits seit einiger Zeit können Baumaßnahmen aufgrund einer starken Überlastung des Markts nicht mehr im Zeitplan und teilweise nur mit erheblichen Verzögerungen abgeschlossen werden. Diese Entwicklung wurde 2020 durch die Corona-Pandemie noch verstärkt. Obwohl die beiden Neubauten „Überlinger Straße 64“ und „Birkenweg 4“ schon einige Zeit bewohnt sind, sind in 2020 noch nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von rd. 328.000,-- angefallen.

2020 war geplant, die Planung für das nächste Bauvorhaben „Baslerstraße“ (24 bis 30 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung) fertigzustellen (incl. europaweiter Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen). Nach Einholung der Baugenehmigung sollten dann die Bauleistungen ausgeschrieben und vergeben werden, um 2021 mit dem Bau beginnen zu können. Leider gibt es zahlreiche Hürden zu nehmen, um Sozialen Wohnungsbau betreiben zu können. Um eine Landesförderung zu bekommen, müssen 20% Eigenkapital nachgewiesen werden. Es gab vom Fördergeber leider keinerlei Entgegenkommen oder eine Bereitschaft zur Unterstützung. Unsere Idee, den Eigenkapitalnachweis durch Verkaufserlöse aus Bestandsverkäufen zu generieren, scheiterte am Widerstand der betroffenen Mieter. Wir sind dem Wunsch des Betriebsausschusses bzw. des Gemeinderats gefolgt, weitere Alternative zu erarbeiten. Am 21.10.2020 wurde beschlossen, die Mietpreis- und Belegungsbindung freiwillig einzugehen, auf die Landesförderung zu verzichten und das Bauvorhaben frei zu finanzieren (unter Ausnutzung von KfW-Fördermitteln). Anschließend wurde die Erstellung einer Vorplanung an einen Architekten in Auftrag gegeben, die Basis für die europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen sein soll. Hierbei sind wir auf das Problem gestoßen, dass im Zuge der Vergrößerung des Außenspielbereichs des benachbarten Kindergartens eines der Baufenster unseres Ende 2020 von der Stadt erworbenen Baugrundstücks verkleinert wurde. Es musste in einem längeren Prozess zusammen mit den Kollegen/Kolleginnen des FB 4 geprüft werden, ob die Planung mit einer Befreiung von Vorschriften des Bebauungsplans oder nur mit einer Änderung des Bebauungsplans umsetzbar ist. Momentan scheint sich eine Lösung abzuzeichnen, die auf eine einfache Befreiung hinausläuft. Insgesamt haben wir leider viel Zeit verloren und hoffen auf einen Baubeginn in 2022.

2.4 Bauträrgeschäft/Umlaufvermögen

Bereits 2006 wurde in den Gremien beschlossen, aus dem Bauträrgeschäft auszusteigen und die vorhandenen Ressourcen anderweitig einzusetzen. Insofern waren 2020 keine Ausgabenansätze eingestellt.

Der Kassenbestand lag am 31.12.2020 bei rd. 247.000,-- €. Der relativ hohe Bestand erklärt sich durch eine planmäßige Kreditaufnahme im Dezember 2020 zur Finanzierung des Grunderwerbs „BV Baslerstraße“ und zur Anfinanzierung der Planungsleistungen.

2.5 Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Jahr 2020 schließt erfreulicherweise wieder mit einem Überschuss in Höhe von rd. 93.000,-- € ab.

Das Ergebnis ist etwas schlechter als die Prognose im Wirtschaftsplan 2020 (Jahresgewinn: rd. 176.000,-- €). Die Abweichung in Höhe von rd. 83.000,--€ hat verschiedene Ursachen, die sich in der Summe entsprechend auf das Rechnungsergebnis auswirken, die überwiegend im Einzelfall nicht erheblich sind und an der Stelle nicht näher erläutert werden müssen. Enthalten ist eine Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von rd. 24.000,-- €, die im Wirtschaftsplan 2020 noch nicht berücksichtigt war.

Einschließlich des auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinns 2019 in Höhe von 207.820,93 € beläuft sich der Bilanzgewinn 2020 auf 301.180,69 €. Hiervon soll wieder ein Teilbetrag in Höhe von 100.000,-- € der „Gewinnrücklage“ zugeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 201.180,69 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2020 rd. 5,95 Mio. € (2019: 5,86; 2018: 5,76; 2017: 5,577; 2016: 5,294 €). Die Eigenkapitalquote beträgt 32,22 % (2019: 32,28 %; 2018: 30,98 %; 2017: 33,48%; 2016: 35,16%). Die Quote liegt etwas unter dem Landesdurchschnitt (Kommunale Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg bis 500 Wohneinheiten 2019: ø 37,9 %).

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und auf Sachanlagen 2020 (rd. 452.000,-- €) wurden voll erwirtschaftet (2019: 441.000,-- €; 2018: 374.000,-- €; 2017: 351.000,-- €; 2016: rd. 349.000,-- €).

Mit dem Cash-Flow (Gesamtsumme der AfA + Jahresüberschuss = rd. 547.000,-- €) konnten die ordentlichen Kredittilgungen (rd. 483.000,--€) vollständig gedeckt werden.

Die Gewinnrücklage beläuft sich zum 31.12.2020 auf 550.000,-- €.

Die zweckgebundenen Rückstellungen belaufen sich auf 35.460,--€. Neu hinzu gekommen ist eine Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 24.310,-- €.

2.6 Entwicklung der Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr netto um rd. 234.000,--€ auf rd. 12,01 Mio.€ gestiegen. Der Anteil am Bilanzvolumen liegt mit 65,39 % im Niveau der Vorjahre (2019: 65,26 %; 2018: 66,65 %; 2017: 65,5 %; 2016: 64,67 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben unter Berücksichtigung der ordentlichen und außerordentlichen Tilgungen insgesamt um rd. 368.000,-- € zugenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil) sind um 250.000,-- € auf rd. 2,925 Mio. € gefallen, da ein Kassenkredit von der Stadt aus 2019 in 2020 wieder getilgt wurde.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind durchweg kurzfristig, zwischenzeitlich getilgt bzw. dienen der Rechnungsabgrenzung.

3. Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	2020 €	2020 €	2019 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.022,60	5.037,66
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.578.634,87		17.659.976,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	405.677,33		119.938,83
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.355,98	17.997.668,18	15.627,46
Anlagevermögen insgesamt		18.000.690,78	17.800.580,10
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		175.471,46	156.310,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.879,02		20.939,19
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00		34.597,49
4. Sonstige Vermögensgegenstände	35.766,18	48.645,20	86.662,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		247.360,77	45.861,52
Bilanzsumme		18.472.168,21	18.144.951,90

PASSIVSEITE

	2020 €	2020 €	2019 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.100.000,00	5.100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		550.000,00	450.000,00
III. Gewinnvortrag	207.820,83		210.394,95
IV. Jahresüberschuss	93.359,86	301.180,69	97.425,88
		<hr/>	
Eigenkapital insgesamt		5.951.180,69	5.857.820,83
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		35.460,00	8.450,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.838.045,26		8.469.899,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,00		3.174.275,00
3. Erhaltene Anzahlungen	176.691,23		168.761,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.779,60		3.132,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.935,59		21.511,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.263,55	12.074.990,23	3.513,34
		<hr/>	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		410.537,29	437.587,44
		<hr/>	
Bilanzsumme		18.472.168,21	18.144.951,90
		<hr/> <hr/>	

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2020 €	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.574.966,74		1.633.000,00	1.516.113,37
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>11.661,38</u>	1.586.628,12	12.000,00	17.150,83
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		19.160,82	0,00	16.300,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		755,53	1.000,00	0,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	499.823,83		482.000,00	417.057,74
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	499.823,83	0,00	60,99
5. Rohergebnis		<u>1.106.720,64</u>	<u>1.164.000,00</u>	<u>1.132.446,27</u>

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2020 €	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		1.106.720,64	1.164.000,00	1.132.446,27
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	233.015,94		194.000,00	210.994,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	46.784,18	279.800,12	58.000,00	47.407,87
davon für Altersversorgung:				
€	15.737,14			
Vorjahr €	16.057,82			
7. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		451.993,54	430.000,00	441.434,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		69.426,60	83.000,00	106.727,24
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00		540,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		177.507,65	190.000,00	195.824,95
11. Ergebnis nach Steuern		127.992,73	209.000,00	130.598,06
12. Sonstige Steuern		34.632,87	36.000,00	33.172,18
13. Jahresüberschuss		93.359,86	173.000,00	97.425,88
14. Gewinnvortrag		207.820,83	200.000,00	210.394,95
15. Bilanzgewinn		301.180,69	373.000,00	307.820,83

5. Anhang des Jahresabschlusses 2020

des Eigenbetriebs der Stadt Rottweil
Stadtbau Rottweil
mit Sitz in Rottweil
eingetragen beim Handelsregister AG Stuttgart
unter der Nummer HRA 471201

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) i. d. F. vom 19.07.1999 und der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) vom 07.12.1992 in Verbindung mit den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern der EigBVO. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen in der Betriebssatzung hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um lineare Abschreibungen.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. Die Abschreibung erfolgt unverändert mit 2% auf die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohn- und Geschäftsbauten	linear	2,0%
Erbbaurechte	linear	2,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,7% - 20,0%
Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,3%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus der Vermietung	Einzelwertberichtigung
--------------------------------	------------------------

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden erhaltene Mietzuschüsse € 398.830,48 (Vj. € 425.730,67), die über die Laufzeit der Mietverbilligung von 10 Jahren ab Mietbeginn aufgelöst werden und im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2021.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 175.471,46 (Vorjahr € 156.310,64) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2020	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.045,20					6.045,20	1.007,54	2.015,06				3.022,60	5.037,66	3.022,60
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.420.145,29	365.616,51				24.785.761,80	6.760.169,14	446.957,79				7.207.126,93	17.659.976,15	17.578.634,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	119.938,83	285.738,50				405.677,33	0,00						119.938,83	405.677,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.343,75	749,21	1.622,52			82.470,44	67.716,29	3.020,69	1.622,52			69.114,46	15.627,46	13.355,98
Summe Sachanlagen	24.623.427,87	652.104,22	1.622,52	0,00		25.273.909,57	6.827.885,43	449.978,48	1.622,52			7.276.241,39	17.795.542,44	17.997.668,18
Anlagevermögen insgesamt	24.629.473,07	652.104,22	1.622,52	0,00		25.279.954,77	6.828.892,97	451.993,54	1.622,52			7.279.263,99	17.800.580,10	18.000.690,78

3. Gegenüber Gesellschaftern bestehen Ausweis unter Bilanzposition
nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Verbindlichkeiten	€	2.924.275,00	Verbindlichkeiten gegenüber
Vorjahr	(€	3.174.275,00)	anderen Kreditgebern

4. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Forderungen	€	0,00	Sonstige
Vorjahr	(€	24.588,39)	Vermögensgegenstände

Forderungen	€	0,00	Forderungen aus
Vorjahr	(€	10.009,10)	Betreuungstätigkeit

5. Für ein verwaltetes Treuhandkonto (Kautionen) ist ein Bankguthaben in Höhe von € 237.655,33 vorhanden.

6. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonst. Vermögensgegenst. (Instandhaltungsrücklage)	5.763,10	4.620,35

7. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Bilanzierungskosten	€	5.500,00
Altersteilzeitrückstellung	€	24.310,00
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	€	4.350,00

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.838.045,26 (8.469.899,34)	479.004,44 (463.136,98)	1.884.583,95 (1.690.684,76)	6.474.456,87 (6.316.077,60)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,00 (3.174.275,00)	0,00 (250.000,00)		2.924.275,00 (2.924.275,00)		
Erhaltene Anzahlungen	176.691,23 (168.761,65)	176.691,23 * (168.761,65) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.779,60 (3.132,52)	5.779,60 (3.132,52)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.935,59 (21.511,78)	127.935,59 (21.511,78)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.263,55 (3.513,34)	1.536,87 (2.711,66)	726,68 (801,68)			
Gesamtbetrag	12.074.990,23 (11.841.093,63)	790.947,73 (909.254,59)	1.885.310,63 (1.691.486,44)	9.398.731,87 (9.240.352,60)	0,00 (0,00)	

* steht zur Verrechnung an

D. Leistungen des EB Stadtbau Rottweil

1. für die Betriebsleitung (§ 285 Nr. 9 Handelsgesetzbuch - HGB)

- Angabe unterbleibt auf Grund § 286 Abs. 4 HGB -

2. für den Betriebsausschuss/Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (KSV)

Der EB Stadtbau erstattet der Stadt im Rahmen des Verwaltungskostenbeitrags (§ 13 EigBVO) einen Betrag für den Betriebsausschuss/KSV.

Im Jahr 2020 wurde eine Zahlung in Höhe von € 19.100,00 geleistet.

3. Pensionsrückstellungen waren nicht zu bilden. Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt.

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2*)	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	
	3	2
	3	2

*) Bei Stelle Betriebsleitung werden von der Stadt Rottweil für die Aufgabe "Auftragsangelegenheiten" (Liegenschaften/Gebäudewirtschaft) 66,67% erstattet.

Hinweis: Auszubildende wurden keine beschäftigt. Mit 2 Personen wurden Vereinbarungen über eine stundenweise Beauftragung mit Hauswarttätigkeiten/Reinigungstätigkeiten abgeschlossen.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Miet- und Leasingverpflichtungen (jährlich) (Büro, Garage, Kopiergerät)	€	8.985,16
--	---	----------

F. Organe

1. Betriebsleitung:

Peter Hauser, Betriebsleiter

Von der Möglichkeit, per Satzung mehrere Betriebsleiter zu bestellen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Stellvertretung der Betriebsleitung ist im Bereich des Sondervermögens "Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil" wie folgt geregelt:

Herr Udo Heckeke, Verwaltungsangestellter beim EB Stadtbau Rottweil, ist Stellvertreter des Betriebsleiters in allen Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung nach § 5 der Betriebssatzung. Bei Abwesenheit des Betriebsleiters ist Herr Heckeke berechtigt, die Anordnungs- und Bewirtschaftungsbefugnis bis zu € 125.000,00 auszuüben.

Soweit Herr Heckeke nicht zur Stellvertretung berechtigt oder selbst verhindert ist, nimmt der nächsthöhere Vorgesetzte (Herr Bürgermeister Dr. Christian Ruf) die Vertretung sowie die Anordnungs- und Bewirtschaftungsbefugnis wahr.

Die Stellvertretung beschränkt sich auf den Fall der Verhinderung.

2. Betriebsausschuss:

Herr Oberbürgermeister Ralf Broß	Vorsitzender
Herr Bürgermeister Dr. Christian Ruf	stv. Vorsitzender

Durch Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb "Stadtbau Rottweil" vom 15.09.2004 wurden die Aufgaben des Betriebsausschusses mit Wirkung vom 19.09.2004 dem Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss des Gemeinderats (KSV) übertragen und der spezielle Betriebsausschuss abgeschafft.

MITGLIEDER**STELLVERTRETER****CDU-Fraktion**

Alf, Hans-Peter
 Hugger, Monika
 Banholzer, Ralf
 Reinhardt, Rasmus

Posselt, Günter
 Schneider, Pascal

SPD-Fraktion

Armleder, Ralf-Thomas
 Sassnick, Arved
 Mokinski, Anne

Dr. Mehl, Jürgen

FWV-Fraktion

Dr. Schellenberg, Peter
 Stauss, Jörg
 Häring, Karl-Theodor
 Stauss, Ulrike ab 01.10.2020

Breucha, Hermann
 Weiss, Karl-Heinz bis 31.09.2020

Bündnis 90/Die Grüne

Gekle-Maier, Ingeborg
 Schneider, Gabriele
 Sucker, Frank

Hugger, Ira
 Nowack, Hubert

FFR

Reichenbach, Elke

Hils, Reiner

FDP

Dr. Aden, Gerhard
 Karrais, Daniel

Dr. med. Gerlich, Michael

AFD

Hoffmann, Reimond

G. weitere Angaben

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
2. Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:

Der Bilanzgewinn über € 301.180,69 wird in Höhe von € 100.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt und in Höhe von € 201.180,69 auf neue Rechnung vorgetragen.

Rottweil, den 14.06.2021

Der Betriebsleiter:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Hauser', with a large, stylized initial 'P'.

Peter Hauser

6. Inventar zum 31. Dezember 2020

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2020	€	3.022,60
	31.12.2019	€	5.037,66
Stand 1.1.2020		€	5.037,66
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	2.015,06
<u>Bilanzausweis</u>		€	3.022,60

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Programmierungs- und Einrichtungskosten für die neue Website der Stadtbau Rottweil.
2. Die Abschreibung der Software erfolgt linear mit 33,33%.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Sachanlagen

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2020	€	17.578.634,87
<u>Rechte mit Wohnbauten</u>	31.12.2019	€	17.659.976,15

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2020	2.467.614,52	15.192.361,63	17.659.976,15
<u>Zugang</u>			
nachträgliche Herstellungskosten	0,00	328.068,62	328.068,62
Modernisierungen	0,00	70.739,93	70.739,93
Summe Zugang	0,00	398.808,55	398.808,55
<u>Abgang</u>			
Zuschüsse / Kostenanteile	0,00	33.192,04	33.192,04
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige	0,00	446.957,79	446.957,79
<u>Bilanzausweis</u>	2.467.614,52	15.111.020,35	17.578.634,87

Erläuterungen:

1. Die zugegangenen Modernisierungskosten betreffen folgende Objekte:

folgende Objekte:			Zuschüsse
VE 3/7	Hochwaldstr. 13	11.905,84 €	
VE 3/13	Hochwaldstr. 1	1.887,37 €	
VE 3/15	Hochwaldstr. 3	1.887,38 €	
VE 3/22	Omsdorfer Hang 2	11.141,81 €	5.696,21 €
VE 3/24	Omsdorfer Hang 4	11.141,81 €	5.916,12 €
VE 3/25	Omsdorfer Hang 5	4.827,96 €	1.448,39 €
VE 3/28	Omsdorfer Hang 8	7.214,88 €	6.226,76 €
VE 3/27	Omsdorfer Hang 7	0,00 €	1.448,39 €
VE 3/26	Omsdorfer Hang 6	11.141,85 €	5.667,56 €
VE 3/29	Omsdorfer Hang 10	4.254,55 €	1.575,01 €
VE 3/30	Omsdorfer Hang 12	5.336,48 €	5.213,60 €
		<u>70.739,93 €</u>	<u>33.192,04 €</u>

Bei den Sanierungen des Omsdorfer Hang 2 - 12 handelt es sich um energetische Maßnahmen (Erneuerung Heizung, Warmwasser, Austausch Fenster, Wärmedämmverbundfassade, Balkonanbauten, Elektroninstallationen, neue Außenanlagen) die in 2019 weitgehend abgeschlossen wurden.

Die Kosten bei der Hochwaldstr. 13 u. 15 betreffen reine Anschlusskosten an das Fernwärmenetz der Energieversorgung Rottweil. Bei den Gebäuden Hochwaldstr. 1 u. 3 sind neben den Anschlusskosten auch die Umbaukosten von Einzel- auf Zentralheizung aktiviert und somit die Wohnungsmodernisierungen abgeschlossen worden.

2. Weiter sind als Abgang die Kostenanteile durch die Stadt Rottweil und das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" bei den Objekten "Omsdorfer Hang" dargestellt.
3. Die nachträglichen Herstellungskosten betreffen die beiden Neubauten Überlinger Str. 64 (€ 52.029,72), bzw. Birkenweg 4 (€ 276.038,90).
4. Die Abschreibung der Wohnbauten, des Wohn- und Geschäftsgebäudes Hohlegrabengasse 5 sowie der im Erbbaurecht errichteten Wohngebäude Marxstr. 25, 27 und 29 erfolgt mit linear 2%.
5. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2020	€	405.677,33
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2019	€	119.938,83

	Fläche qm	Grundstücks- kosten €
Stand 1.1.2020	901	119.938,83
<u>Zugang</u>		
Kauf	2.300	282.279,00
Grundstücksnebenkosten	0,00	3.459,50
Summe Zugang	2.300	285.738,50
Stand 31.12.2020	3.201	405.677,33

Erläuterungen:

1. Der Bilanzausweis umfasst das Grundstück für das Bauvorhaben Durschstraße (VE 2/34) mit einer Grundstücksfläche von 901 m² und (VE 2/36) Basler Str. mit 2.300 m².
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

<u>Andere Anlagen, Betriebs- und</u>	31.12.2020	€	13.355,98
<u>Geschäftsausstattung</u>	31.12.2019	€	15.627,46
Stand 1.1.2020		€	15.627,46
<u>Zugang</u>			
GWG-Sammelposten 2020		€	749,21
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	3.020,69
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>13.355,98</u>

Erläuterungen:

- Die Abschreibung erfolgt linear zwischen 5 und 13 Jahren.
Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen € 250,00 und € 1.000,00) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20% linear abgeschrieben.
- Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

<u>Unfertige Leistungen</u>	31.12.2020	€	175.471,46
	31.12.2019	€	156.310,64

Betriebskosten

Stand 1.1.2020		€	135.529,60
----------------	--	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2020		€	157.052,79
--------------------------------	--	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2019		€	135.529,60
---------------------------	--	---	------------

<u>Stand 31.12.2020</u>		€	157.052,79
-------------------------	--	---	------------

Heizkosten

Stand 1.1.2020		€	20.781,04
----------------	--	---	-----------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2020		€	18.418,67
--------------------------------	--	---	-----------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2019		€	20.781,04
---------------------------	--	---	-----------

<u>Stand 31.12.2020</u>		€	18.418,67
-------------------------	--	---	-----------

Zusammenstellung:

Betriebskosten		€	157.052,79
----------------	--	---	------------

Heizkosten		€	18.418,67
------------	--	---	-----------

<u>Bilanzausweis</u>		€	175.471,46
-----------------------------	--	---	------------

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die abrechenbaren Kosten für das Jahr 2020.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2020	€	12.879,02
	31.12.2019	€	20.939,19

Erläuterungen:

1. Zweifelhafte Forderungen werden nach Beendigung des Mietverhältnisses und Abrechnung der Nebenkosten sofern kein Ausgleich zu erwarten abgeschrieben. In 2020 wurden Mietforderungen in Höhe von € 2.085,91 abgeschrieben.

<u>Forderungen gegenüber Gesellschaftern</u>	31.12.2020	€	0,00
	31.12.2019	€	34.597,49

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2020	€	35.766,18
	31.12.2019		86.662,96

Instandhaltungsrücklagen	€	5.763,10
Kostenerstattung Land/Bund "Omsdorfer Hang"	€	30.003,08
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u><u>35.766,18</u></u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird die Instandhaltungsrücklage der eigenen Wohnungen in der Überlinger Str. 44, bzw. der zugesagten Sanierungsmittel vom Regierungspräsidium für das Gebiet "Omsdorfer Hang".
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2020	€	247.360,77
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2019	€	45.861,52

Guthaben bei Kreditinstituten

Volksbank Rottweil eG			
Konto-Nr. 27220001		€	95.543,27
Konto-Nr. 27220010 - Festgeld		€	3.080,69
Aareal Bank AG Stuttgart		€	90.311,91
Kreissparkasse Rottweil		€	58.424,90
			<hr/>
<u>Bilanzausweis</u>		€	247.360,77
			<hr/> <hr/>

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

<u>Gezeichnetes Kapital</u>	31.12.2020	€	5.100.000,00
	31.12.2019	€	5.100.000,00

<u>Andere Gewinnrücklagen</u>	31.12.2020	€	550.000,00
	31.12.2019	€	450.000,00

Stand 1.1.2020		€	450.000,00
----------------	--	---	------------

Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2019		€	100.000,00
---	--	---	------------

<u>Bilanzausweis</u>		€	550.000,00
----------------------	--	---	------------

Erläuterungen:

1. Per Beschluss des Gemeinderates vom 30.09.2020 wurde verfügt, vom Bilanzgewinn 2019 € 100.000,00 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen und den Restbetrag über € 207.820,83 auf neue Rechnung vorzutragen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2020	€	301.180,69
	31.12.2019	€	307.820,83

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2020	€	207.820,83
	31.12.2019	€	210.394,95

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2020	€	93.359,86
	31.12.2019	€	97.425,88

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

31.12.2020 € 35.460,00

	Stand 01.01.2020	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2020
Bilanzierungskosten	5.500,00	5.029,52	470,48	5.500,00	5.500,00
Prüfungsgebühren vbw	1.300,00				1.300,00
Altersteilzeit	0,00			24.310,00	24.310,00
Urlaubsrückstellung	1.650,00			2.700,00	4.350,00
Gesamt	8.450,00	5.029,52	470,48	32.510,00	35.460,00

Erläuterungen:

1. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.
2. Die Abzinsung der Altersteilzeitrückstellung entfällt, da die Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 12.

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2020	€	8.838.045,26
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2019	€	8.469.899,34

Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens

Stand 1.1.2020	€	8.469.899,34
----------------	---	--------------

Zugang

Dt. Kreditbank	€	933.000,00
----------------	---	------------

Abgang

Tilgung	Kreissparkasse Girokredit	€	21,86
	KfW Kreditanstalt	€	151.016,10
	L-Bank	€	29.991,68
	Dt. Kreditbank	€	34.066,53
	Münchner Hypothekenbank	€	24.643,76
	DZ Hyp. AG	€	63.158,08
	Landesbausparkasse Südwest	€	56.652,60
	LBBW	€	34.636,89
	Norddeutsche Landesbank	€	16.445,80
	Deutsche Genossenschaftsbank	€	72.320,78
	Tilgungszuschuss Kfw	€	81.900,00
Summe Abgang		€	564.854,08

<u>Stand 31.12.2020</u>	€	8.838.045,26
-------------------------	---	--------------

Erläuterungen:

1. Die aufgelaufenen Darlehenszinsen werden unter der Position Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen, entsprechend den Vorgaben der Stadt Rottweil.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen</u>	31.12.2020	€	2.924.275,00
<u>Kreditgebern</u>	31.12.2019	€	3.174.275,00

Darlehen der Stadt Rottweil

Stand 1.1.2020 € 3.174.275,00

Abgang

Kassenkredit € 250.000,00

Stand 31.12.2020 € 2.924.275,00

Erläuterungen:

1. Der Ausweis bezieht sich auf ein Darlehen der Stadt Rottweil.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2020	€	176.691,23
	31.12.2019	€	168.761,65
Vorauszahlungen Betriebskosten		€	155.552,23
Vorauszahlungen Heizkosten		€	21.139,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>176.691,23</u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Umlagenvorauszahlungen der Mieter für die Abrechnungsperiode 2020.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2020	€	5.779,60
	31.12.2019	€	3.132,52
Überzahlungen Mieter		€	13.607,51
abzügl. vorausbezahlte Mieten für Januar 2021		€	11.706,81
Kautionsabrechnungen		€	1.418,90
Kautionen		€	2.460,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>5.779,60</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2020	€	127.935,59
	31.12.2019	€	21.511,78
Verbindlichkeiten aus Instandhaltungskosten u. Bautätigkeit		€	116.894,75
Verbindlichkeiten Betriebskosten		€	7.949,40
Erbbauszinsen		€	3.091,44
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>127.935,59</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2020	€	2.263,55
	31.12.2019	€	3.513,34
aufgelaufene Zinsen		€	1.536,87
Mieterpfand		€	726,68
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>2.263,55</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2020	€	410.537,29
	31.12.2019	€	437.587,44
Stand 1.1.2020		€	437.587,44
<u>Zugang</u>			
Vorausbezahlte Miete 2021		€	11.706,81
Mietzuschüsse L-Bank		€	24.561,81
Summe Zugang		€	36.268,62
<u>Abgang</u>		€	63.318,77
<u>Bilanzausweis</u>		€	410.537,29

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Januar 2021 (€ 11.706,81) und der auf 10 Jahre abgegrenzte Baukostenzuschuss für den Neubau Überlinger Str. 64 (€ 398.830,48).
Der Zuschuss wird ratierlich mit 4,68 €/qm und Monat ertragswirksam aufgelöst.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

Umsatzerlöse

<u>a) aus der Hausbewirtschaftung</u>	2020	€	1.574.966,74
	2019	€	1.516.113,37
	2020		2019
	€		€
Sollmieten	1.391.116,76		1.350.243,73
Auflösung Mietzuschuss Überlingerstr. 64	51.462,00		47.045,10
	1.442.578,76		1.397.288,83
Erlösschmälerungen durch Leerstand	20.212,00		21.571,78
	1.422.366,76		1.375.717,05
Abgerechnete Betriebskosten	140.599,59		128.624,87
Abgerechnete Heizkosten	15.711,05		14.536,91
	156.310,64		143.161,78
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten	3.710,66		2.765,46
	152.599,98		140.396,32
	1.574.966,74		1.516.113,37

Erläuterungen:

1. Die Sollmieten erhöhten sich durch die ganzjährige Auswirkung der Neuvermietung Birkenweg 4 sowie der Anpassung der Mieten an die Vergleichsmieten zum 01.07.2019.
2. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betreffen mit € 10.500,00 eine gewerbliche Einheit, die ab 01.08.2020 vermietet werden konnte.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 10.

b) aus Betreuungstätigkeit

	2020	€	11.661,38
	2019	€	17.150,83
	2020		2019
	€		€
Verwaltungsbetreuung Stadt Rottweil	7.700,00		8.200,00
Sanierungsträgerschaft Omsdorfer Hang	3.961,38		8.950,83
	11.661,38		17.150,83

Erhöhung des Bestandes**an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen
und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**

2020	€	19.160,82
2019	€	16.300,39

	2020	2019
	€	€
<u>Bestandserhöhung</u>		
Betriebskosten	157.052,79	135.529,60
Heizkosten	18.418,67	20.781,04
	<u>175.471,46</u>	<u>156.310,64</u>
	-----	-----
<u>Bestandsverminderung</u>		
Betriebskosten	135.529,60	125.781,87
Heizkosten	20.781,04	14.228,38
	<u>156.310,64</u>	<u>140.010,25</u>
	-----	-----
	Erhöhung	Erhöhung
	<u>19.160,82</u>	<u>16.300,39</u>
	=====	=====

Sonstige betriebliche Erträge

	2020	€	755,53
	2019	€	0,41
	2020		2019
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	470,48		0,00
Erträge aus früheren Jahren	285,05		0,00
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,00		0,41
	755,53		0,41

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen
und Leistungen**

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2020	€	499.823,83
	2019	€	417.057,74
	2020		2019
	€		€
Betriebskosten	78.350,62		66.212,74
Heizkosten	18.932,88		16.428,69
Betriebskosten u.a. nicht umlagefähig	39.971,66		36.004,39
	137.255,16		118.645,82
Erbbauszinsen	6.182,88		6.182,88
Instandhaltungskosten	356.385,79		292.229,04
	362.568,67		298.411,92
	499.823,83		417.057,74

Erläuterungen:

1. Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 97.283,50 (Vorjahr € 82.641,43) weiterverrechnet.
2. Die Betriebskosten erhöhten sich durch gestiegene Versicherungsprämien, Kosten der Aufzugsanlage, Grünpflege und Kosten der Trinkwasseruntersuchung.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

<u>b) Aufwendungen für andere Lieferungen</u>	2020	€	0,00
<u>und Leistungen</u>	2019	€	60,99

Personalaufwand**a) Löhne und Gehälter**

	2020	€	233.015,94
	2019	€	210.994,11
	2020		2019
	€		€
Löhne und Gehälter	182.778,76		166.853,76
Veränderung Urlaubsrückstellung	2.700,00		-1.073,00
Hauswartkosten	47.537,18		45.213,35
	233.015,94		210.994,11

Erläuterungen:

1. Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 43.555,09 (Vorjahr € 41.394,57) weiterverrechnet.
2. Die Löhne reduzierten sich, da nach erfolgter EDV-Umstellung zwei Vollzeit- wieder in Teilzeitbeschäftigung angepasst wurden.

b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

	2020	€	46.784,18
	2019	€	47.407,87
	2020		2019
	€		€
Soziale Abgaben	31.047,04		31.350,05
Altersversorgung	15.737,14		16.057,82
	46.784,18		47.407,87

(davon für Altersversorgung: € 15.737,14)

Abschreibungen**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2020	€	451.993,54
	2019	€	441.434,77
	2020		2019
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.015,06		1.007,54
Grundstücke mit Wohnbauten	446.957,79		437.501,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.020,69		2.925,41
	451.993,54		441.434,77

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	2020	€	69.426,60
	2019	€	106.727,24
	2020		2019
	€		€
<u>Sächliche Verwaltungskosten:</u>			
Post-, Telefon- und Internetkosten	1.044,91		1.331,18
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	197,71		2.075,39
Büroaufwendungen	265,55		711,47
Raumkosten	7.548,00		7.548,00
Sachversicherungen	3.322,26		774,65
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	2.235,74		3.202,09
Miete Kopierer, Wartung, Reparatur Büroausstattung, Kleingeräte	1.073,86		3.879,37
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.284,16		1.038,40
EDV-Kosten	11.133,18		17.476,54
EDV-Wartungskosten	1.508,00		199,81
Veröffentlichungen	189,64		191,35
Kosten Bilanzerstellung	5.500,00		5.818,05
Prüfungsgebühren	2.228,46		6.302,75
Beiträge	1.790,93		1.876,50
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	548,43		11.195,66
Bewirtungskosten	880,58		563,95
Schulungen	3.570,60		21.753,04
Verwaltungskostenbeitrag	19.100,00		19.100,00
Gerichts- und Anwaltskosten	3.918,68		1.199,18
<u>Abschreibungen auf Forderungen:</u>			
Mietforderungen	2.085,91		489,86
	69.426,60		106.727,24

Erläuterungen:

1. Nach erfolgter Umstellung haben sich EDV-Kosten auf die Service- und Wartungskosten wieder reduziert.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2020	€	0,00
	2019	€	540,73

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2020	€	177.507,65
	2019	€	195.824,95

	2020	2019
	€	€
Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.522,40	165.606,49
Zinsen gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil)	29.242,76	29.242,76
sonstige Zinsaufwendungen	218,19	0,00
Zinsen Kassenkredit Stadt Rottweil	524,30	975,70
	<u>177.507,65</u>	<u>195.824,95</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Ergebnis nach Steuern</u>	2020	€	127.992,73
	2019	€	130.598,06

<u>Sonstige Steuern</u>	2020	€	34.632,87
	2019	€	33.172,18

Erläuterungen:

Von der ausgewiesenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 34.632,87 (Vorjahr € 32.274,64) weiterverrechnet.

<u>Jahresüberschuss</u>	2020	€	93.359,86
	2019	€	97.425,88

<u>Gewinnvortrag</u>	2020	€	207.820,83
	2019	€	210.394,95

<u>Bilanzgewinn</u>	2020	€	301.180,69
	2019	€	307.820,83

Die vorgenannten Anlagen 1 bis 12 sind nicht beigefügt. Sie sind zum einen sehr umfangreich und zum anderen enthalten sie datenschutzrechtlich relevante Angaben. Die Unterlagen können in der Geschäftsstelle des EB Stadtbau eingesehen werden.

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Vermögens- und Schuldposten ordnungsgemäß erfasst sind.

Rottweil, den 14.06.2021

STADTBAU ROTTWEIL

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Hauser', written in a cursive style.

Peter Hauser
(Betriebsleiter)